



# Crédito y préstamo hipotecario en una zona cafetalera del estado de Veracruz, durante el Porfiriato

Odile Hoffmann

## ► To cite this version:

Odile Hoffmann. Crédito y préstamo hipotecario en una zona cafetalera del estado de Veracruz, durante el Porfiriato. MN.Chamoux, D.Dehouve, C.Gouy-Gilbert, M.Pepin-Lehalleur. Prestar y pedir prestado, relaciones sociales y crédito en México del siglo VVI al XX, CIESAS-CEMCA, pp.127-142, 1993. halshs-00463498

**HAL Id: halshs-00463498**

**<https://shs.hal.science/halshs-00463498>**

Submitted on 13 Mar 2010

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

1993- Hoffmann O. "Crédito y préstamo hipotecario en una zona cafetalera del estado de Veracruz, durante el Porfiriato", pp127-142, dans Prestar y pedir prestado, relaciones sociales y crédito en México del siglo VVI al XX, MN.Chamoux, D.Dehouve, C.Gouy-Gilbert, M.Pepin-Lehalleur (coord.).CIESAS-CEMCA, México, 250p. (TRADUCTION)

## CREDITO Y PRESTAMO HIPOTECARIO EN UNA ZONA CAFETALERA DEL ESTADO DE VERACRUZ, DURANTE EL PORFIRIATO

Odile Hoffmann

### Introducción.

Hacia finales del siglo XIX, en México, el Porfiriato emprende la aplicación real de las Leyes de Reforma que consagran el triunfo de la propiedad privada como única garantía de una ciudadanía "moderna", y de la igualdad de todos frente al acceso a la tierra. Una condición para lograrlo era la supresión de los privilegios de que gozaban las comunidades indígenas (tierras comunales e indivisos) y las corporaciones tanto civiles como eclesiásticas. Es un período de legalización de tierras y de sistematización del registro de las transacciones de bienes raíces.

Esta época de transición y de edificación de un "nuevo orden rural", propicia la desaparición de algunos actores tradicionales y el surgimiento de nuevos, a la vez que redefine la pertinencia de algunos procesos sociales, en particular los que giran en torno a la propiedad.

Uno de ellos es el crédito garantizado por hipoteca, siendo la prenda casi siempre un bien inmobiliario, por lo general un terreno. Presente desde siempre y muy importante en el medio rural, lo fué todavía más en este tiempo de recomposición territorial y de reconversión productiva, y por lo tanto propicio a la evolución de necesidades que redundan en el incremento de las solicitudes de préstamos.

Al analizar las modalidades de préstamos hipotecarios en una región cafetalera de Veracruz, trataremos de precisar las relaciones sociales sobre las que se tejen y sostienen las transacciones hipotecarias. También, respecto a las actuaciones de los distintos protagonistas

frente a las hipotecas, veremos la manera cómo se revelan o se acentúan las diferencias sociales, las estratificaciones económicas, las diferentes actitudes frente a la propiedad o, más bien, frente a la tierra, entendida ésta tanto como lugar de identidad como de producción. En fin se trata de analizar cuál fue el papel de los diversos actores en la elaboración de un nuevo sistema de propiedad de la tierra.

## Fuentes y métodos

El análisis que aquí presentamos de las transacciones hipotecarias descansa principalmente en la revisión exhaustiva del registro público de la propiedad (RPP) de un municipio del centro de Veracruz (Xico), a partir de 1872 (la crítica de las fuentes y el método de análisis se presentan en Hoffmann 1988). También se consultaron los archivos notariales, pero su estudio resultó frustrante y sus datos repetitivos en relación al RPP. Así pues, no se tratará aquí de los créditos no avalados por hipoteca (el "crédito invisible") ni de los innumerables préstamos por cantidades pequeñas y no registrados. Esta omisión permitirá concentrar el estudio en los grandes y medianos propietarios, los que cumplían las prescripciones legales demostrando su adhesión al esquema dominante en lo social y en lo cultural: el de la propiedad privada como fuente de legitimidad y de ciudadanía, que por lo mismo excluía a gran parte del campesinado. Aunque los campesinos eran también "propietarios" de hecho, pocos eran los que legalizaban y registraban sus predios.

En el caso de las hipotecas, los contratos se registraban ante un notario y comprometían propiedades que a su vez ya tenían un registro notarial. Las nuevas leyes (desamortización de propiedades de manos muertas en 1856, colonización y adjudicación de terrenos baldíos en 1883, división de la propiedad de la tierra en el estado de Veracruz en 1889) trajeron algunos cambios de orden legal y administrativo, al reconocer el Registro Público de la Propiedad como la única institución con capacidad de legitimar y garantizar las transacciones territoriales. Se puede pensar que al final del siglo XIX, la mayoría de las grandes propiedades estaban registradas, ya que el comunicado del gobernador en 1889 decía: "son denunciables (por adjudicación) los terrenos que no hayan sido declarados en el Registro de la Propiedad Rústica". Hay que hacer notar que la pequeña propiedad, especialmente los terrenos de campesinos indígenas o nativos de Xico escapaban, en general, al registro; actitud que continúa hasta la fecha.

Al préstamo hipotecario firmado ante notario y registrado en el RPP, le seguía, ya sea la "cancelación" o liquidación de la hipoteca después del pago en el plazo fijado de antemano; o el "embargo" de los bienes del deudor en caso de falta de pago; o la "ampliación" de la hipoteca. Los embargos a veces eran cancelados después de un pago posterior y una vez que se habían puesto de acuerdo las dos partes; también, se podían "ampliar" en el caso de falta de pago muy prolongado, tanto de los intereses como del capital. En teoría, todas estas transacciones debían registrarse en el RPP.

En 1886, el Registro Público de la Propiedad de Xico, asentó 192 "terrenos rústicos" por un valor de 68 870 pesos y 56 terrenos urbanos valuados en 51 773 pesos. El mismo año, el censo de población mencionaba 5 680 habitantes en el municipio, alrededor de 980 familias (Blazquez 1986). Lo que significa que el 80 por ciento de los jefes de familia no eran propietarios legales de tierras agrícolas, en una región donde la actividad dominante era la agricultura (campesinos y obreros agrícolas en las plantaciones). En las páginas siguientes, sólo trataremos de la minoría propietaria, de esa élite que vivía o tenía intereses inmobiliarios en Xico: es decir, cerca de 200 personas en 1886 (150 en 1871).

Entre 1872 y 1915, se registran 206 contratos de hipotecas, de los que 53 (25.7%) terminan en cancelaciones, 24 (11.6%) en embargos, y el resto "no se resuelve" durante ese período. Estas cifras merecen algunas observaciones.

Ante todo, el número: 206 contratos. Estos representan a un poco menos de 100 prestamistas y cerca de 150 solicitantes. Si se comparan estas cifras con las mencionadas anteriormente (aunque, claro está, es injusto comparar datos de 40 años con los de un solo año), se puede estimar que una gran proporción de los propietarios reconocidos legalmente, interviene en el mercado hipotecario en uno u otro momento. Sea como fuere, y sólo como aproximación, parece que al interior de la capa superior de los agricultores de la época era muy frecuente el recurso del préstamo garantizado por hipoteca.

Cerca de las dos terceras partes de los contratos de hipoteca establecidos entre 1872 y 1915 no tienen seguimiento durante este período, sino años más tarde, después de la revolución. La mayor parte de los contratos son de larga duración, aunque este dato no se menciona, ya que por lo general solamente figuran las tasas de interés exigidas.

### 1872-1915: un ciclo en el mercado de tierras

Trabajando sobre procesos hipotecarios, la cuestión de la periodización adquiere una relevancia particular. En efecto, por definición, el contrato de hipoteca compromete a los firmantes por varios años -aunque a veces, sólo por algunos meses- y únicamente el resultado final, es decir la cancelación o el embargo de los bienes, permite evaluar las motivaciones y los objetivos de ambas partes. Limitar el análisis en el tiempo, darle fechas y duración determinadas, trae consigo el riesgo de pasar de lado elementos fundamentales para la comprensión del fenómeno hipotecario, en la medida en que siempre se va a perder una parte decisiva de la información: ¿cómo se resuelve o se liquida una transacción?. Sin embargo, en el presente caso, dos condiciones evitan este riesgo.

Por un lado, se dispone de una serie de datos homogéneos (110 años desde 1872 hasta 1982) que abarcan un período lo bastante largo como para que los ciclos "contrato de hipoteca/cancelación o embargo" se cierren y sean analizables. Aún así, un estudio detallado y exhaustivo de este período arroja una diferencia de sólo 71 casos (23%) en los que no se ha podido reconstruir el seguimiento de los contratos iniciales. Según datos obtenidos de los notarios de la región, es aceptable suponer que se trata, ya sea de contratos vigentes, ya sea de transacciones que llegaron a callejones sin salida, es decir a cancelaciones de hipotecas, no registradas al no darse cambio de propietario. Sólo en caso de venta por parte del propietario inicial éste debía justificar la cancelación.

Por otro lado, están las violentas agitaciones que marcan la historia del país durante un siglo: en primer lugar, la Revolución de 1910 que provocó rupturas, reorganizaciones en las relaciones sociales y económicas, redistribución de los recursos, en particular de la tierra. El mercado inmobiliario evidentemente resistió estas tormentas, puesto que refleja en gran medida las relaciones de una sociedad con su territorio, su espacio vital y reproductivo; así como las relaciones de las diferentes categorías sociales entre ellas, frente a ese recurso limitado que es la tierra.

El análisis de las transacciones inmobiliarias en un período largo de tiempo -1872 a 1982- demuestra claramente la existencia de ciclos, o al menos de rupturas en el mercado de bienes raíces. La más importante se sitúa en 1916, con el cese brutal de toda transacción durante tres

años, es decir durante el período de lucha revolucionaria en la región. Esto parecería probar dos cosas contradictorias: la primera, la evidente relación entre el mercado inmobiliario y la situación político-económica de la época; pero también, la asombrosa inercia que revela ese mismo mercado. La revolución estalló a fines de 1910 y, unos meses más tarde, repercutió en el ámbito político de la región. Pero el mercado inmobiliario se paralizó sólo cinco años después, a raíz de que la situación se hizo físicamente "insostenible" con la aparición de grupo armados que luchaban por el acceso a la tierra. Durante esos cinco años, los propietarios resistieron, y prácticamente continuaron realizándose todas las transacciones al mismo ritmo de años anteriores: compraventas, hipotecas, arrendamientos... Así, en la región de Xico la ruptura se dio en 1916, y eso explica la periodización, aparentemente paradójica, adoptada en este trabajo: 1872-1915. Se trata claramente de un "ciclo inmobiliario" desfasado en el tiempo en relación a los grandes acontecimientos nacionales, y representativo de la situación prerrevolucionaria de la región.

Si bien se trata aquí solamente del período del Porfiriato, en la conclusión se verán los cambios que intervinieron en el siguiente período, después de la Revolución que modificó las relaciones de fuerza en el medio rural, y ante todo las relaciones que se tejan alrededor de la propiedad.

#### La situación agraria (e inmobiliaria) en la región Xalapa-Xico a fines del siglo XIX

En el centro del estado de Veracruz, recostada en la Sierra Madre Oriental, la región de Xalapa (capital del estado, con una población de 400 000 habitantes en 1985) se caracterizaba por la presencia, desde el tiempo de la Colonia, de haciendas azucareras en las que también se practicaba la cría extensiva de ganado bovino, y sobre todo por importantes actividades de negocios (Xalapa estaba en la ruta México-Veracruz-España). En sus alrededores se asentaban varias poblaciones o cabeceras municipales, entre ellas Coatepec, centro agrícola regional y residencia de los grandes hacendados azucareros. Más al sur, Xico (con 25 000 habitantes aproximadamente en la actualidad) contaba en 1886 con una población de 5 680 personas, de las que 4 308 vivían en el mismo pueblo.

Los resultados que aquí presentamos se basan en el estudio de ese municipio, cuya extensión es de 176 kilómetros cuadrados sobre las vertientes del Cofre de Perote (4 280 m.s.n.m.), desde los mil hasta los cuatro mil metros de altitud.

Ese fin de siglo es un período clave para el establecimiento de un nuevo sistema agrario regional, con todas las crisis y reajustes que eso implica. Sin entrar en los detalles, citemos los principales factores locales, regionales y nacionales, que intervinieron en la recomposición regional, y en particular en el reacomodo territorial y productivo:

-La introducción y difusión del cultivo del café en esta región antiguamente azucarera introdujo modificaciones en los sistemas de producción, en las formas de uso y manejo del espacio productivo, es decir de las tierras.

-En la parte baja de la región, la relativa decadencia de las antiguas haciendas azucareras establecidas desde hacía varios siglos, y su prematuro fraccionamiento por ventas y lotificaciones, originaron la aparición de pequeñas y medianas empresas agrícolas. Sus dueños, agricultores y rancheros, eran inmigrantes españoles o negociantes de México, pero también antiguos

arrendatarios o jornaleros de las haciendas (este fenómeno se produjo en casi todas las regiones del país, sólo que adquirió diferentes formas).

-La llegada del ferrocarril en 1898 y el auge comercial de Xico (arrieros y comercio local) aumentó el valor de las tierras agrícolas cercanas a la población.

### El préstamo hipotecario y la (des)estructuración de la propiedad

A nivel nacional el préstamo hipotecario seguido de embargo sustentó los procesos de apropiación y despojo de tierras (en especial las de indígenas y campesinos), pero también dió lugar a la disolución de grandes latifundios mal administrados. La mayoría de los autores, que han estudiado los siglos XVIII Y XIX en diferentes regiones del país, han mostrado que las haciendas o la mayor parte de ellas sobrevivían por medio de préstamos muy onerosos. En el momento de la sucesión, los herederos no podían hacer frente a los pagos (ni del préstamo ni de los intereses), lo que llevaba al embargo por parte del acreedor y después al fraccionamiento y/o venta de los terrenos (Brading 1988; Rojas 1981; Schryer 1986; Bazant 1982; Skerrit 1989). Esta fragilidad financiera, vinculada a problemas de herencia, a crisis económicas agudas (en especial por cambios en la producción o en la infraestructura), o a situaciones políticas especiales (reivindicaciones de arrendatarios y jornaleros, González 1972), imprimió ciertas pautas en las dinámicas agrarias regionales, con dos tendencias principales:

-la acelerada circulación de la propiedad, con cambios de propietarios casi en cada generación. Esto, sin embargo, no implica ni el desmembramiento de la propiedad ni la ruina de la familia "saliente"; sólo revela cierta incapacidad de ponerse de acuerdo, entre los herederos, acerca de las modalidades de rescate de las partes heredadas. La propiedad se transfiere entonces a un tercero, suscitando una gran movilidad de terratenientes al interior de un grupo pequeño: la elite agraria regional,

-el fraccionamiento de los latifundios, iniciado en ciertas regiones desde el siglo XVIII (León; cfr. Brading 1988) y durante el XIX en otras (Aguascalientes; cfr. Rojas 1981; Michoacán cfr. González 1972), pero en todos los casos mucho antes de las leyes de desamortización de los bienes de manos muertas, y con más razón antes de la revolución y la reforma agraria del siglo XX.

Estos dos fenómenos aparecen en la zona estudiada, el primero en las tierras altas (las grandes propiedades forestales) y el segundo en la zona baja cafetalera.

La parte alta de Xico había sido parcialmente "adjudicada" después de las leyes de desamortización de las tierras "comunales" o "baldías". En 1880 pertenecía a una media docena de propietarios, la mayoría hombres de negocios de Xalapa, que las explotaban como riqueza forestal, manteniendo al mismo tiempo la cría de ganado ovino y caprino. Todas estas propiedades, de más de mil hectáreas cada una, estuvieron con gravámenes hipotecarios en un momento u otro del Porfiriato: El Morey, de los hermanos Virués, en 1911, por 40 000 pesos a Emilio Vázquez Gómez; Tonalaco de Salmenes y Gorozpe, en 1909, por 50 000 pesos a Francisco Vázquez Gómez; Ingenio del Rosario-Ocotepec, de Pascual Cosme, a varios acreedores... Sin llegar al embargo, las

tierras cambiaban de dueño ante la imposibilidad de pagar los intereses. Las ventas especificaban las cargas hipotecarias que se transmitían de un dueño a otro, pensando el sucesor que tendría

mejor suerte que su antecesor. No siempre sucedió así, y en los años siguientes a la revolución, al acelerarse la recuperación de las deudas hipotecarias, las extensas propiedades de los altos cambiaron frecuentemente de propietario: cuatro veces en 30 años, Tonalaco; cuatro veces Ocotepéc; tres veces El Morey... Los que vendían seguían siendo influyentes y poderosos en otros sectores, en especial el negocio y el comercio de la ropa y abarrotes, pero abandonaban la tierra al considerarla poco rentable.

También en algunos casos de la parte baja, se dió este mismo fenómeno de rápida circulación de la propiedad, sin fraccionamiento. Acribillada de deudas por varias hipotecas vencidas, una antigua familia influyente de Xico, los Peredo, tuvo que deshacerse de su propiedad de Palzoquiapan (256 has. en plena producción de caña, cítricos y café) en favor de otra familia de las más importantes de la región, los Sánchez Rebolledo, que la conservarían intacta, o casi, hasta la reforma agraria. Pero la familia Peredo no por eso perdió su rango, se recuperó con la cría de ganado y reconstruyó en dos generaciones su patrimonio inmobiliario en la zona de pastoreo.

En los dos casos anteriores las propiedades terminaron, a fin de cuentas, en manos de hombres de negocios o grandes hacendados de la región.

Muy diferente fue la situación en gran parte de la región baja. En la hacienda de Mahuixtlán, las deudas hipotecarias vencidas, no pagadas, condujeron al fraccionamiento y la lotificación en varios predios de 900 hectáreas. Unos especuladores y comerciantes de la región compraron esos lotes, los fraccionaron de nuevo, y los revendieron (lotes de 100 a 150 has) a los agricultores locales. Ahí las hipotecas vencidas modificaron la distribución de la tierra, a través de un fraccionamiento real; la propiedad se transfirió de los hacendados a los negociantes, y de estos a los agricultores locales. Es de señalar que la presión era muy fuerte, ya que esas tierras estaban en litigio desde hacía un siglo y medio: "los nativos de Xico" acusaban a los hacendados por despojo, a raíz de un préstamo hipotecario no pagado, en 1650...

Si bien estos casos de transferencia y reestructuración de las grandes propiedades acosadas por las hipotecas existen y confirman las interpretaciones hechas por diversos autores a propósito de otras regiones de México, de todos modos no representan más que una minoría -en número de transacciones- del conjunto de las transacciones hipotecarias. Nos detendremos más bien en la otra vertiente de la hipoteca, más discreta pero también más difundida y cotidiana.

### El empeño hipotecario y el crédito: los socios

¿Quién pedía prestado? ¡todos! Si damos crédito a los archivos de las haciendas, a las monografías históricas y a las encuestas hechas a los ancianos, el recurso del préstamo prendario era una "alternativa" de la que no escapaban los propietarios, grandes y pequeños. Pero el préstamo revestía diferentes modalidades según los casos.

La solicitud de préstamo avalado por hipoteca puede corresponder a una necesidad de crédito a raíz de la instalación o de la modernización de los medios de producción; es el caso de hacendados azucareros que se convierten en cafecultores al final del siglo XIX, o también de rancheros que comienzan una empresa cafetalera, forestal o ganadera tras haber comprado "tierras nuevas". Las cantidades que se manejan son, con frecuencia, considerables. Las propiedades que se empeñan son terrenos muy extensos de la tierra baja (haciendas y ranchos cafetaleros) o bien de los altos (ranchos de explotación forestal).

Más frecuentemente, se trata de una medida para superar una emergencia, sin relación directa con la producción agrícola, sino a raíz de gastos imprevistos por enfermedades, duelos, accidentes... Aquí entra todo tipo de gente que busca préstamos: desde los hacendados, como último recurso antes de una quiebra, los rancheros en situación pasajera de falta de liquidez, hasta los campesinos que no logran conservar su autonomía financiera. El monto de los créditos es muy variable; las propiedades empeñadas constan por lo general en casas localizadas en el pueblo, o en terrenos, menos extensos que los anteriores y situados cerca de la localidad de Xico. Hay dos razones para eso: por una parte, esas tierras bajas (cafetaleras) son muy valiosas, real o potencialmente, y representan una buena garantía; por otra parte, pertenecen a gentes de la ciudad que ya las registraron, mientras que los campesinos de los pueblos rara vez legalizan sus títulos de propiedad (2).

Por lo que respecta al prestamista, las motivaciones son también muy variadas: desde la motivación financiera inmediata (el cobro de intereses, aunque variable, siempre es interesante para el acreedor) hasta el interés socio-político a largo plazo (por la influencia que automáticamente ejerce sobre el deudor), pasando por especulaciones más o menos aventuradas y riesgosas sobre la recuperación de las tierras y la formación de una propiedad, descontando de antemano la falta de pago del préstamo. Una cuenta detallada permite cuantificar estas "alternativas".

### El interés financiero

Aproximadamente la cuarta parte de las hipotecas se anulan durante este período (1879-1915), con frecuencia después de uno o dos años de la pignoración. Se trata de "préstamos de emergencia", reembolsados después con lo ganado en la siguiente cosecha. En este caso la hipoteca no es un medio directo de acceso a la propiedad de la tierra, sino más bien un recurso financiero suplementario para los prestamistas. Los intereses fluctúan del uno al dos por ciento mensual, a veces menos todavía. Nunca se llegaba al 100% anual mencionado por Warman (1985) al hablar de la usura.

### Los embargos

Sólo un poco más del diez por ciento de los contratos terminan en embargo. Con excepción de las grandes fincas ya mencionadas, se trata, en la mayoría de los casos, de parcelas que miden menos de tres hectáreas, pero con plantaciones de café y situadas muy cerca de la población. Las hipotecas vencidas (embargos) tienen por lo general un monto inferior a 3 000 pesos, a veces sólo mil y las garantías dadas en prenda son una o varias casas en Xico.

### ¿Interés político?

Al combinar los diversos elementos de la relación hipotecaria (cantidad prestada, características del terreno hipotecado, cancelación o embargo) aparecen claramente tres tipos de prestamistas, que abarcan categorías sociales distintas: los campesinos acomodados o pequeños propietarios, los agricultores o los rancheros, los hacendados y negociantes (cfr. cuadro 1). Con esto, se revela la pertinencia de la actividad hipotecaria para el estudio de las estrategias adoptadas por estos



protagonistas, su forma de participación en la sociedad local y la influencia que ejercieron en la formación y la dinámica del sistema de propiedad agraria.

cuadro 1 : hipotecas y embargos en Xico, entre 1872 y 1915 (en número de transacciones): los actores

	prestamistas	"pequeños"	rancheros	hacendados y negociantes
	hipotecas	69	77	60
	embargos	=	17	7
	condiciones	<1000 pesos	<5000 pesos	hasta 60 mil pesos
	número aprox.	50	30	10

Los diferentes tipos de prestamistas y su papel en la sociedad local

A) Los "prestamistas en pequeño" otorgan cantidades inferiores a mil pesos, con el uno por ciento de interés mensual y con duración variable: desde seis meses hasta varios años. La mayoría de ellos son originarios de Xico y prestan a las gentes de ahí mismo. Sólo una de las transacciones se refiere a un terreno de la parte alta (A. Tepetla, Oxtlapa). Las hipotecas nunca llegan al embargo, y podrían asimilarse a un crédito de tipo "horizontal", es decir, ponen en relación a gente del mismo nivel y del mismo origen; el prestamista puede convertirse en deudor unos años después. A este primer tipo pertenecen los miembros de la capa social superior entre los campesinos, residentes en Xico desde varias generaciones atrás. Cuentan con una ventaja respecto a los demás prestamistas, los agricultores y rancheros "gachupines" y los negociantes de Xalapa: la anterioridad en el arraigo en el territorio municipal, les asegura tanto el acceso a las tierras cafetaleras cercanas a la población, de alto valor, como un mejor conocimiento de la sociedad local y el control de sus autoridades.

Cuando a su vez acuden a un préstamo hipotecario, suelen recurrir a gentes de su misma categoría; a veces, por necesidad, con rancheros recién instalados y, sólo en casos excepcionales, con negociantes.

Los contratos entre solicitantes de préstamos y prestamistas encajan bien en el funcionamiento "normal" de la economía campesina de la época: precariedad y falta de liquidez ante cualquier imprevisto, llamado a la "solidaridad" (remunerada) de los demás habitantes, vecinos, parientes o patrones, conocidos y frecuentados cotidianamente. En estos casos, el préstamo hipotecario es un préstamo para el consumo, acordado en el marco de un sistema basado en la proximidad. Los problemas se arreglan dentro de la esfera local; el municipio, o más

bien la ciudad de Xico, es el espacio para negociar. Además del interés económico inmediato, el que presta llega a tener una motivación social y política: ser reconocido dentro de la clase privilegiada de "propietarios", lograr una posición localmente dominante, al lado de los rancheros y otros miembros influyentes de la localidad. Esta categoría abarca una tercera parte de las transacciones (69 entre 206) y aproximadamente 50 personas.

B) La burguesía agraria local se compone de agricultores, ganaderos residentes en la población, españoles, hijos de españoles o de vieja cepa, pero siempre inmigrados: los más antiguos desde el siglo XVIII, los más recientes por 1870. Estos rancheros prestan con frecuencia cantidades hasta de 5 000 pesos, con tasas de interés del uno al dos por ciento mensual. Prestan a sus homólogos, pero también a pequeños propietarios, y ellos mismos piden a veces préstamos a los negociantes. De los tres grupos, éste es el más permeable, y el que de alguna manera sirve de enlace entre los otros dos.

Siempre están dispuestos a embargar en caso de falta de pago (de cada cuatro casos, uno termina en embargo), y así adquieren casas en Xico o pequeñas parcelas de café, de una o dos hectáreas; ocasionalmente venden esas propiedades, a veces las concentran poco a poco para formar su patrimonio, de preferencia en zona ganadera, que todavía no está saturada y que además representa un símbolo de arraigo territorial y una muestra de pertenencia a la poderosa corporación ganadera. Esta categoría sería la que más se aproxima al tipo clásico del usurero, en relación diaria con sus deudores a los cuales transforma en clientes (económicos y socio-políticos) a medida que va adquiriendo la suficiente influencia social y regional. Esta categoría abarca el 37% de las transacciones con hipotecas (77 casos) y más o menos 30 personas: seis de ellas aparecen más de tres veces cada una y otra (H.Virués) se nombra ¡28 veces!. La mayoría son fundadores de grandes familias, en Xico y en los alrededores (por ejemplo Cosautlán), y sus descendientes conservan actualmente un lugar preponderante entre los propietarios.

C) Por último, los prestamistas más fuertes son unos cuantos hacendados y sobre todo negociantes de la región, que no viven en Xico, aunque conservan a veces intereses y propiedades en el municipio. Bien integrados en los circuitos comerciales de la localidad (comercio de arrieros) y del país (importación-exportación del café), prestan cantidades muy fuertes (de 10 000 a 60 000 pesos) a gentes de su misma categoría social: hacendados en problemas y rancheros recientes. Los contratos desbordan con mucho el ámbito local y se rigen por lógicas y necesidades muy diferentes a las de los casos anteriores. Aquí ya no se trata solamente de paliar una carencia pasajera de liquidéz, salvo algunas excepciones, sino que se acude al crédito para modificar, instalar o acrecentar una empresa agrícola o una casa, ya sea en la zona forestal, ya sea en tierras cafetaleras o azucareras. Los más frecuentes son "créditos para la producción", y los socios desempeñan los papeles de banquero y solicitantes de préstamos, para hablar en términos actuales.

Estos grandes agiotistas (el más importante, Antonio Murrieta Altamirano entre cuyas manos está el 80 por ciento de las transacciones de ese tipo) no desdeñan, sin embargo, los préstamos pequeños que constituyen sus negocios cotidianos. Son profesionales del crédito hipotecario y no retroceden ante los embargos (11 por ciento de los casos), aunque son pocos y siempre por negocios muy grandes. Ascienden a unas diez personas y controlaban el 30 por ciento de las transacciones de hipotecas (60 casos).

Así pues, el término "crédito hipotecario" esconde varias realidades, diferentes tipos de funcionamiento, varias lógicas. La institución hipotecaria admite varias lecturas, dependiendo de la postura asumida por los principales participantes.

Dominan las relaciones "horizontales" al interior de cada categoría, frente a las otras, "verticales", entre una categoría y la inmediatamente superior; pero casi nunca aparecen entre los dos extremos. El mundo campesino, aún en su estrato más acomodado, sigue reticente a establecer relaciones financieras y comprometedoras con los hacendados y negociantes. Los rancheros eventualmente pueden desempeñar el papel de redistribuidores del dinero de los negociantes hacia los campesinos, con el riesgo de perder - o ganar- tierras.

A la diferenciación social corresponde una muy clara diferenciación espacial: los pequeños propietarios, realizan transacciones sobre predios ubicados en el pueblo y en pequeñas parcelas dedicadas al café; la zona de pastoreo es mayoritariamente el dominio de los rancheros, mientras los grandes terrenos forestales o cafetaleros-azucareros sólo se hipotecan entre, o a favor de los hombres de negocios. Esta división del espacio y del municipio persiste hoy en día, un siglo después, aunque los protagonistas hayan cambiado. Los ejidatarios han reemplazado a los latifundistas a causa de la reforma agraria que los benefició, pero la tierra ganadera sigue en manos de los rancheros, y los pequeños predios cafetaleros son todavía el coto privado de los "pequeños propietarios" de Xico. Se podría decir, que las especulaciones agrícolas, los dueños, y hasta los linderos cambian, pero la división social del espacio permanece.

## Conclusión

Aunque se reduce a una minoría de agricultores y campesinos (del lado de los que piden préstamos) y de propietarios o negociantes (los que prestan), la transacción hipotecaria no es característica de una sola categoría ni de un tipo único de "actor" propietario de tierras. Las tres categorías de prestamistas aquí descritas aparecen más o menos con la misma frecuencia, aunque con una clara preponderancia de las transacciones entre "gentes de Xico": más de las dos terceras partes del total.

Como recursos económico, la hipoteca está restringida a una minoría "de fuera", minoría que influye en las grandes opciones regionales para la producción (café, azúcar, cría de ganado, naranjas...), que "regula" o controla el acceso a la gran propiedad y asegura el vínculo entre el nivel local (los rancheros) y el nivel regional.

Como relación social, al contrario, la hipoteca incluye a la casi totalidad de los propietarios declarados de la época. Se presenta como una mediación insoslayable en la que participan todos los que pretenden figurar en la sociedad local, como solicitantes o como prestadores. Es un instrumento de cohesión del grupo minoritario dominante, por medio de la exclusión de los más pobres y por lo tanto de la inclusión o adhesión de los que participan en la élite local. La concesión de créditos hipotecarios es un canal eficaz para inmiscuirse en la sociedad local y convertirse en socio indispensable, en compañero obligado en el juego de la economía rural de la región. De hecho, la mayoría de los que hoy poseen ranchos y son considerados gente de abolengo, aparecen en los archivos, primero como prestamistas y después como propietarios.

Después de la Revolución, el sistema hipotecario no renació de sus cenizas. Se dió una brusca disminución del número de hipotecas y un aumento de los embargos para liquidar asuntos y negocios pendientes. Desaparecieron los rancheros prestamistas y los prestamistas "en pequeño". Permanecieron los hombres de negocios, los prestamistas más importantes, que

siguieron interviniendo de forma particular o en organismos especializados (bancos y negocios como la Compañía de fábricas de papel San Rafael y anexos, S.A.). A partir de la década de los treinta, aparecieron los bancos (Banco Nacional de México en 1932, Banco Nacional de Crédito Agrícola en 1936), y el número de hipotecas se estabilizó en un nivel muy bajo.

La Revolución significó una ruptura muy profunda en el sistema de financiamiento rural. En la época de la reforma agraria, la propiedad no era ya un valor seguro, y la hipoteca cayó por su propio peso. Se acompañó de la pérdida de uno de los mecanismos más eficaces del control local del financiamiento, o al menos desviaciones hacia otras modalidades menos aparentes. Los rancheros, pilar local de la institución hipotecaria y pivote entre campesinos y negociantes, desaparecieron como grupo. Tardarían 30 años en reponerse de esta "pérdida de ritmo" que los sorprendió cuando estaban en plena expansión.

## BIBLOGRAFIA

Bazant, J. (1982) "La división de las grandes propiedades rurales mexicanas en el siglo XIX", en Heriberto Moreno (coord.) Después de los latifundios. El Colegio de Michoacán-Fonapás.

Blazquez, C. (comp.) (1986) Estado de Veracruz. Informe de sus gobernadores, 1826-1986. Xalapa, 22 tomos.

Brading, D.A. (1988) Haciendas y ranchos del Bajío. León 1700-1860. México, Enlace-Grijalbo.

González y González, Luis (1979) Pueblo en Vilo. El Colegio de México.

Hoffmann, O. (1988) "Archivos y banco de datos: el Registro Público de la Propiedad en Xico, Veracruz (1872-1982)". La palabra y el hombre, 65, enero-marzo, 1988, pp. 59-83, Xalapa.

Linck, T. (1982) Usura rural en San Luis Potosí. Un acercamiento a la problemática de la integración campesina. El Colegio de Michoacán.

Rojas, Beatriz (1981) La destrucción de la hacienda en Aguascalientes, 1910-1931. El Colegio del Michoacán.

Schryer, F.J. (1986) Una burguesía campesina en la revolución mexicana. Los rancheros de Pisaflores. Ediciones ERA.

Skerritt, D. (1989) Una historia agraria en el centro de Veracruz, 1850-1940. Xalapa, Universidad Veracruzana.

Warman, A. (1985) Los campesinos hijos predilectos del régimen. Editorial Nuestro Tiempo.

#### Archivos y documentos consultados

-Archivos del Registro Público de la Propiedad, cantón de Coatepec, Veracruz, 1872-1982.

-Archivos notariales de Xalapa, Veracruz.

-Censo Nacional de 1910.